

## PENGARUH HARGA LAHAN TERHADAP INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN DI KORIDOR JALAN MGR. SUGIOPRANOTO-SILIWANGI SEMARANG

**Guntur Aditya Purbalangi<sup>1</sup> dan Brotosunaryo<sup>2</sup>**

*1Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*

*2Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*

email : [purbalangiguntur@gmail.com](mailto:purbalangiguntur@gmail.com)

**Abstrak:** Seiring perkembangan zaman, semakin sulit untuk menemukan lahan kosong di daerah perkotaan Indonesia. Kalaupun ada, harganya pasti sangatlah tinggi karena semakin strategis letak lahan tersebut maka akan semakin mahal pula harganya. Harga lahan yang tinggi mengakibatkan pemilik lahan mengintensifkan pemanfaatan lahannya agar dapat menutupi biaya sewa lahan yang mahal. Pengintensifan pemanfaatan lahan tersebut yaitu dengan memaksimalkan intensitas pemanfaatan lahan. Akan tetapi, pembangunan tersebut juga diatur oleh pemerintah melalui intensitas pemanfaatan lahan yaitu KDB, KLB, dan GSB agar tidak terjadi penyimpangan pembangunan. Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi merupakan koridor yang berada di dekat pusat kota Semarang. Harga lahan pada koridor tersebut cukup mahal dibanding dengan daerah pinggiran karena lokasinya cukup strategis. Didukung dengan teori lokasi Von Thunen yang mengatakan bahwa semakin dekat dengan pusat kota, maka harga lahannya akan semakin tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh harga lahan terhadap intensitas pemanfaatan lahan di koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Semarang. Dalam penelitian ini analisis yang digunakan adalah analisis kuantitatif yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan intensitas pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi yang kemudian didukung dengan pembuktian teori lokasi B.J. Berry(1963) mengenai lonjakan harga pada persimpangan jalan apakah masih berlaku pada wilayah studi atau tidak. Selain itu juga dianalisis mengenai keanekaragaman fungsi ruang yang ada pada wilayah studi seperti persimpangan jalan, jalur pesawat terbang dan sungai banjir kanal barat mengenai bagaimana pengaruhnya terhadap harga lahan dan intensitas pemanfaatan lahannya. Hasil yang didapatkan menunjukkan adanya pengaruh antara harga lahan dengan intensitas pemanfaatan. Berdasarkan analisis regresi sederhana yang dilakukan antara harga lahan terhadap KDB, KLB dan GSB didapatkan angka probabilitas (sig) sebesar kurang dari 0,5 dilihat dari tabel correlation (tabel terlampir pada lampiran 1). Ketentuan mengatakan jika angka probabilitas < 0.05 maka ada hubungan yang signifikan antara kedua variabel. Berdasar data yang diperoleh dan dianalisis, antara KDB, KLB dan GSB terhadap harga lahan akhirnya menunjukkan adanya hubungan yang cukup signifikan. Namun, teori Berry (1963) pada penelitian ini tidaklah berlaku karena persimpangan jalan yang memotong memiliki kelas jalan yang lebih kecil sehingga tidak terjadi lonjakan harga.

**Kata Kunci :** *Harga Lahan, Intensitas Pemanfaatan Lahan, Analisis Regresi, Teori Brian Berry.*

**Abstract:** As the times, the more difficult to find vacant land in urban Indonesia. If anything, the price is certainly very high because of the strategic location of the land is the more expensive price. High land prices which resulted in landowners intensify land use in order to cover the cost of expensive land lease. Intensification of land use is to maximize the intensity of land use. However, the development is also regulated by the government through the intensity of land use Building Coverage Ratio (BCR), Floor Area Ratio (FAR), and Building Demarcation Line (BDL) to avoid deviations of development. Road Corridor Mgr. Sugiopranoto - Siliwangi is located in the corridor near the city center of Semarang. The price of land in the corridor is quite expensive compared to the suburbs because of its location is quite strategic. Powered by Von Thunen location theory which says that the closer to the center of town, the land price will be higher. This study aimed to determine the effect of land price to the intensity of land use in the road corridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Semarang. In this study analysis is a quantitative analysis that is used to determine the effect between the

*intensity of use of land prices in the area along the road corridor Mgr. Sugiopranoto - Siliwangi which is further supported by evidence theory BJ locations Berry (1963 ) about the price hikes at the crossroads still applies whether or not the study area . They will also be analyzed on the diversity of function rooms available on the study area such as crossing the road , track aircraft and river flood canal west on how they affect the price of land and land use intensity . The results obtained show the influence of the intensity of use of land prices . Based on a simple regression analyzes were performed between the price of land to KDB , KLB and GSB obtained probabilitias figures ( sig) of less than 0.5 seen from the correlation table ( table attached in annex 1 ) . Provision says if the probabilities < 0.05 then there is a significant effect between the two variables . Based on the data obtained and analyzed, the BCR, FAR and BDL to finally land prices showed a significant effect. However , the theory of Berry (1963 ) in this study is not applicable because the crossroads which has cut the smaller classes so there is no price increase.*

**Keywords:** *Land Prices, Landuse Intensity, Regression Analysis, Brian Berry theory.*

## PENDAHULUAN

Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia dengan tingkat penggunaan lahan semakin padat setiap tahunnya. Hal ini juga didukung dengan keberadaan Kota Semarang sebagai ibukota Jawa Tengah dan salah satu kota bagi para pelajar untuk menuntut ilmu mengakibatkan banyaknya pendatang baru ke Semarang sehingga hal ini berpengaruh pada penggunaan dan harga lahan karena kebutuhan akan lahan pun semakin meningkat seiring dengan jumlah penduduk yang juga terus bertambah. Maka tidaklah mengherankan apabila harga lahan di Semarang cukup tinggi, khususnya di daerah yang strategis untuk dijangkau.

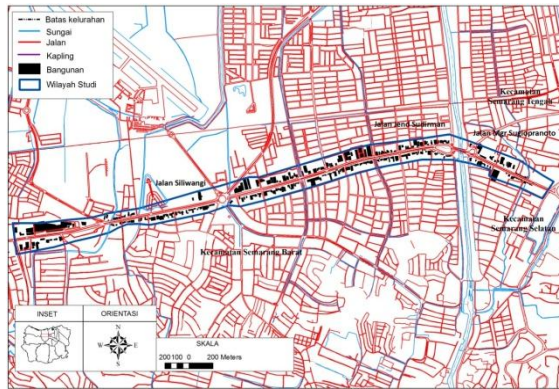
Teori mengenai harga lahan dan salah satu yang paling populer dikemukakan oleh Von Thunen (1826) dalam Rahardjo (2008), yang berasumsi bahwa nilai lahan terkait dengan adanya hubungan antara jarak, pasar dan produksi. Harga sewa lahan yang paling mahal adalah daerah pusat pasar, sedangkan semakin jauh dari pusat pasar maka harga sewa lahan akan semakin murah dan semakin tinggi kemampuan untuk membayar sewa lahan maka semakin besar kemungkinannya kegiatan tersebut berada di pusat pasar.

Selain teori diatas, hal yang dapat dipengaruhi oleh harga lahan atau sewa lahan adalah kondisi intensitas pemanfaatan lahan. Intensitas pemanfaatan lahan disini adalah bagaimana suatu kawasan dimanfaatkan dengan melihat dari beberapa faktor seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Jika dilihat lebih lanjut, memang sudah ada aturan dari pemerintah yang mengatur mengenai hal ini, sehingga para penyewa lahan

seharusnya dan dapat dipastikan mengikuti aturan yang telah disahkan oleh pemerintah.

Berdasarkan pertimbangan teori diatas, koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi di Kota Semarang dipilih sebagai wilayah studi. Pertimbangan pemilihan wilayah studi ini diambil karena Kota Semarang merupakan ibukota provinsi Jawa Tengah yang ramai akan kegiatan. Berbagai aktivitas seperti perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, hiburan dan lain-lain terdapat disana. Selain itu karena menyandang sebagai ibu kota provinsi, sarana dan prasarana di Kota Semarang lebih baik dibandingkan kota lain di Jawa Tengah. Hal ini juga terjadi pada Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi yang memiliki fungsi lahan sebagian besar berupa perdagangan dan jasa. Karena harga lahan pada koridor tersebut tergolong tinggi, maka diperlukan intensitas pemanfaatan lahan yang optimal agar mendapatkan hasil yang maksimal pula atau dengan kata lain pemilik lahan harus dapat memanfaatkan lahannya semaksimal mungkin sehingga aktifitas yang dilakukan diatas lahan tersebut mampu menutup harga sewa lahan yang harus dibayar.

Wilayah yang akan diteliti yaitu Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi yang terletak dalam tiga kecamatan yang bersebelahan, yaitu Kecamatan Semarang Barat, Kecamatan Semarang Tengah dan Kecamatan Semarang Selatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 1 dibawah ini.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

**GAMBAR 1**  
**DELINIASI WILAYAH STUDI**

## KAJIAN LITERATUR

### *Harga lahan*

Jika dibandingkan secara sekilas memang harga lahan terbilang mirip dengan nilai lahan, namun pada kenyataannya tidaklah sama meskipun kedua hal ini sangat berkaitan erat satu sama lainnya. Harga lahan adalah suatu penilaian nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Darin-Drabkin, 1977). Di sisi lain, nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan atas kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Darin-Drabkin, 1977:89).

Jika ditarik garis besarnya maka kesimpulan yang bisa diambil adalah harga lahan akan naik setelah adanya beberapa faktor fungsional yang meningkatkan kualitas maupun nilai strategis dari suatu lahan tertentu. Jika dirumuskan akan ditulis sebagai berikut:

$$\text{Harga lahan} = \text{nilai lahan} + f (X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n)$$

Menurut Soesilo (2000), harga lahan adalah harga yang ada di pasaran dan juga dapat dilihat dari dua segi, antara lain:

- Harga lahan sebagai harga pasaran, maksudnya adalah harga yang disetujui pada saat terjadinya penjualan.
- Harga lahan sebagai "*assessed value*" yaitu harga taksiran tanah oleh penilai/estimator. Dalam perkiraan harga ini sudah dimasukkan "*opportunity cost*" yang bakal didapat lahan tersebut di masa yang akan datang.

### *Pengaruh Harga Lahan terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan*

Teori yang dikemukakan oleh William Alonso membahas mengenai hubungan antar lokasi dengan penggunaan lahan. Analisis yang dilakukan Alonso berdasarkan pada sewa lokasi. Konsep Alonso tersebut banyak didasari oleh teori yang telah dikemukakan oleh Von Thunen. Alonso (1971), kemudian menyebutkan bahwa terdapat empat asumsi untuk mendukung teori yang dikemukakannya, antara lain (Yunus, 2000):

- 1) Kota hanya mempunyai satu pusat. Semua jenis kegiatan ini berada dalam wilayah pusat kota tersebut termasuk kegiatan jual beli.
- 2) Kota tersebut harus terletak dalam dataran yang sama. Semua daerah kota memiliki potensi yang sama dalam hal menghasilkan atau mendatangkan keuntungan yang sama. Pernyataan ini mirip dengan asumsi yang dikemukakan oleh Von Thunen dalam asumsinya yang ke dua.
- 3) Biaya transportasi berbanding lurus dengan jarak yang ditempuh ke segala arah. Biaya menuju pusat kota meningkat seiring dengan bertambahnya jarak yang harus ditempuh untuk menuju ke daerah pusat kota. Asumsi ini menganggap daerah pusat kota memiliki aksesibilitas yang paling lengkap sehingga semakin jauh dari pusat kota maka aksesibilitas akan semakin menurun.
- 4) Lahan hanya akan dijual kepada penawar tertinggi. Dalam asumsi ini diartikan bahwa semua orang mempunyai kesempatan yang sama dalam hal mendapatkan suatu lahan tertentu.

Berdasarkan asumsi tersebut maka dapat diartikan bahwa pusat kota merupakan tempat berkumpulnya berbagai kegiatan. Dengan kata lain hampir semua kebutuhan dapat didapatkan di pusat kota. Hal ini membuat pusat kota menjadi tempat yang paling strategis dan mudah dijangkau. Dengan dasar tersebut maka harga lahan di pusat kota menjadi paling mahal karena lahan di pusat kota sangat menguntungkan akan tetapi jumlahnya terbatas. Agar penyewa lahan dapat memperoleh keuntungan maksimal maka dilakukan pengintensifan lahan dengan memaksimalkan KDB,

Pengaruh Harga Lahan terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Semarang KLB dan GSB nya. Hal tersebut mengakibatkan besaran KDB, KLB dan GSB yang ada di dipengaruhi oleh harga lahan yang ada. Semakin tinggi harga lahannya maka besaran intensitas pemanfaatan lahannya akan semakin besar.

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif didasari pada logika empirik (aliran positivistik). Penelitian ini bersifat positivistik yaitu mengaplikasikan teori lokasi kedalam kondisi yang terjadi dalam wilayah studi. Positivistik menyatakan bahwa pengetahuan dalam pemikiran dianggap benar bila didukung dengan fakta yang dapat diamati pada dunia empiri (Widodo, 2009:10). Positivisme berpandangan bahwa ilmu yang valid adalah ilmu yang dibangun dari empiri, kemudian digeneralisasi menjadi teori yang universal (Widodo, 2009:10). Penelitian ini didasarkan pada teori yang mengatakan bahwa harga lahan akan semakin tinggi jika mendekati pusat kota. Berpatok pada teori yang telah disebutkan diatas, peneliti mencoba mengkoscek di lapangan dengan meneliti harga lahan dan bagaimana intensitas pemanfaatan lahannya.

Dalam penelitian ini dilakukan dua cara dalam melakukan pengumpulan data, yaitu dengan survei data primer dimana kegiatan tersebut mencakup kegiatan wawancara dan observasi langsung. Teknik pengumpulan data yang lain yang dilakukan adalah dengan teknik survei data sekunder yang melalui kajian beberapa dokumen yang sudah ada di instansi yang terkait dengan penelitian ini. Untuk lebih jelasnya akan dipaparkan dan dijelaskan sebagai berikut:

### 1. Pengumpulan Data Primer.

Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi langsung. Observasi langsung merupakan salah satu metode pengumpulan data yang mengandalkan hasil pengamatan langsung seorang observator pada suatu fenomena yang sedang diteliti (Nazir, 1988). Tujuan utama dilakukannya metode observasi langsung adalah untuk mendapatkan data secara detail dengan cara mengamati langsung segala hal sehingga dapat diketahui perubahan-perubahan terkini yang terjadi pada fenomena yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini metode observasi digunakan untuk melengkapi data seperti bukti

Guntur Aditya Purbalangi

foto dan juga kondisi dari bangunan yang diamati di sepanjang Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi. Diharapkan dengan menggunakan metode observasi lapangan dapat diketahui dan didapatkan informasi yang lebih mendetail mengenai kondisi eksisting, kegiatan yang berlangsung, ketersediaan sarana dan prasarana, dan informasi yang mendukung penelitian di wilayah studi.

### 2. Pengumpulan Data Sekunder.

Teknik pengumpulan data sekunder ini dilakukan melalui survei-survei ke instansi pemerintah yang terkait dengan variabel-variabel yang telah ditentukan. Variabel mengenai harga lahan akan didapatkan dalam kantor pajak dengan meneliti dari Harga Lahan, sedangkan untuk mendapatkan data mengenai intensitas pemanfaatan ruang seperti KDB, KLB, dan GSB dapat diperoleh dengan mendatangi Kantor Dinas Tata Kota dan juga Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang.

Dalam penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif digunakan untuk mengetahui pengaruh antara harga lahan dengan intensitas pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi yang kemudian didukung dengan pembuktian teori lokasi B.J. Berry(1963) apakah masih berlaku pada wilayah studi atau tidak. Selain itu juga akan dianalisis mengenai keanekaragaman fungsi ruang yang ada pada wilayah studi seperti persimpangan jalan, jalur pesawat terbang dan sungai banjir kanal barat mengenai bagaimana pengaruhnya terhadap harga lahan dan intensitas pemanfaatan lahannya.

Tahapan ini akan menjelaskan alat analisis apa yang akan digunakan dalam penelitian. Alat analisis yang akan digunakan adalah dengan menggunakan regresi linier (*linier regresion*). Alat analisis digunakan untuk melakukan pengujian hubungan antara sebuah variabel terikat (*dependent variable*) dengan satu atau beberapa variabel bebas (*independent variable*) yang ditampilkan dalam bentuk regresi. Jika suatu variabel terikat hanya dihubungkan dengan satu variabel bebas saja maka akan menjadi regresi linier sederhana. Persamaan regresi linier sederhana dapat ditulis dalam persamaan berikut:

$$Y = a + b X$$

Keterangan:

Y = Variabel terikat (KDB, KLB, GSB)

- a = nilai konstanta  
b = Koefisien regresi  
X = Nilai variabel bebas (harga lahan)

Dalam penelitian ini alat analisis yang digunakan untuk melakukan analisis regresi ini adalah dengan menggunakan alat bantu program statistik komputer yaitu SPSS. Pada penelitian ini terdapat beberapa variabel yang diteliti antara lain yaitu harga lahan, KDB, KLB, dan GSB. Dalam penggunaan rumus yang telah ditulis di atas maka dapat dijelaskan bahwa saat tahap analisis regresi linier sederhana sebagai tahap pertama analisis, variabel intensitas pemanfaatan ruang yaitu KDB, KLB, dan GSB satu persatu dianalisis sebagai variabel terikat atau variabel yang dipengaruhi oleh harga lahan sebagai variabel bebas.

Detil teknis langkah analisisnya pertama kali adalah dengan melakukan analisis regresi linier sederhana antara harga lahan terhadap KDB, lalu harga lahan terhadap KLB, dan harga lahan terhadap GSB. Dengan begitu maka akan diketahui elemen intensitas pemanfaatan lahan yang mana yang paling dipengaruhi oleh harga lahan. Sebagai tambahan, juga dilakukan analisis *mini peak* mengacu pada teori Berry dengan melihat kasus persimpangan jalan di wilayah studi. Di akhir analisis dapat diketahui pengaruh harga lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan.

## Hasil Pembahasan

### 1. Analisis Pengaruh Harga Lahan dengan Koefisien Dasar Bangunan

Pada tabel *correlation* disebutkan bahwa angka korelasi antara harga lahan dengan KDB adalah sebesar 0,002 dimana angka ini menunjukkan bahwa relasi yang ada pada keduanya cukup kuat. Untuk menunjukkan hubungan antara variabel harga lahan dengan KDB dilihat dari angka probabilitas (*sig*). Berdasarkan analisis regresi sederhana yang dilakukan antara harga lahan terhadap KDB, didapatkan angka probabilitas (*sig*) sebesar 0,002 dilihat dari tabel *correlation*. Ketentuan mengatakan jika angka probabilitas < 0.05 maka ada hubungan yang signifikan antara kedua variabel. Berdasarkan analisis regresi sederhana angka yang terdapat dalam tabel yaitu sebesar 0,002 yang dimana angka tersebut < (lebih kecil) dari angka ketentuan. Maka bisa disimpulkan bahwa harga lahan memiliki hubungan yang signifikan dengan KDB. Hal

ini dapat dijelaskan karena wilayah studi dalam penelitian ini, yaitu koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi sudah cukup panjang dan dapat mewakili wilayah penelitian sehingga analisis yang dilakukan semakin akurat. Berdasar data yang diperoleh dan dianalisis pada cakupan wilayah penelitian tersebut, antara KDB terhadap harga lahan akhirnya menunjukkan adanya hubungan yang cukup signifikan antara harga lahan dan KDB. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL I**  
**KORELASI KDB DENGAN HARGA LAHAN**

		KDB	HARGA
Pearson Correlation	KDB	1.000	.173
	HARGA	.173	1.000
Sig. (1-tailed)	KDB	.	.002
	HARGA	.002	.
N	KDB	277	277
	HARGA	277	277

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dalam tabel *model summary* dari regresi sederhana KDB terhadap harga lahan, *R square* yang dihasilkan adalah 0,030. Angka ini menunjukkan koefisien determinasi yang besarnya angka tersebut mempunyai arti bahwa sebesar 3% (0,03 x 100) variabilitas harga lahan dan KDB yang terjadi dapat dijelaskan dengan variabel ini, sedangkan sisanya yang sebesar 97% dapat dijelaskan dengan penjelasan yang ada diluar dua variabel yang telah disebutkan ini. Maka dapat diartikan bahwa harga lahan memiliki pengaruh yang cukup kecil terhadap KDB, dan dapat dikatakan bahwa KDB itu sendiri lebih banyak dipengaruhi oleh variabel-variabel lain di luar harga lahan.

**TABEL II**  
**MODEL SUMMARY**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.173 <sup>a</sup>	.030	.026	12.13909	1.707

a. Predictors: (Constant), HARGA

b. Dependent Variable: KDB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Untuk menguji apakah model regresi tersebut sudah benar atau layak maka harus dilakukan pengujian linieritas antara variabel harga lahan dengan KDB. Untuk keperluan tersebut maka diperlukan hipotesis sebagai berikut:

H0: tidak ada hubungan antara variabel harga lahan dengan KDB

H1: ada hubungan linier antara harga lahan dengan KDB

Pengujian tersebut dilakukan dengan menggunakan angka signifikansi penelitian dengan ketentuan berikut:

Jika angka signifikansi penelitian  $< 0.05$ ; H0 ditolak H1 diterima

Jika angka signifikansi penelitian  $> 0.05$ ; H0 diterima H1 ditolak

Setelah dilakukan analisis, dihasilkan tabel *anova* yang memunculkan angka *sig* sebesar 0,004. Didasarkan pada angka sebesar 0,004 tersebut, adalah  $<$  (lebih kecil) dari ketentuan sebesar 0,05 sehingga H0 ditolak dan H1 diterima. Sesuai dengan hipotesis yang telah disebutkan sebelumnya, maka koefisien ini menegaskan bahwa ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel KDB. Berdasarkan hal tersebut, maka dikatakan bahwa KDB sebagai aspek intensitas pemanfaatan lahan dianggap dapat dipengaruhi harga lahan di koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL III**  
**HASIL SIGNIFIKANSI ANOVA**

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	1244.879	1	1244.879	8.448	.004 <sup>a</sup>
Residual	40523.319	275	147.358		
Total	41768.198	276			

a. Predictors: (Constant), HARGA

b. Dependent Variable: KDB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

## 2. Analisis Pengaruh Harga Lahan dengan Koefisien Lantai Bangunan

Berdasarkan tabel *correlation* dari analisis regresi sederhana didapatkan angka korelasi sebesar 0.000 artinya angka tersebut menunjukkan bahwa adanya hubungan antara dua hal tersebut yang cukup signifikan. Koefisien

korelasi yang positif menunjukkan bahwa arah hubungan yang terbentuk antara KLB dengan harga lahan adalah searah. Maksud dari arah yang positif ini adalah, jika harga lahan suatu lokasi tinggi, maka seharusnya KLB yang ada pada lokasi tersebut juga tinggi dan sebaliknya. Dengan kata lain, semakin tinggi harga lahan suatu lokasi di koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi, maka tinggi bangunannya juga semakin tinggi.

**TABEL IV**  
**KORELASI KLB DENGAN HARGA LAHAN**

		KLB	HARGA
Pearson Correlation	KLB	1.000	.233
	HARGA	.233	1.000
Sig. (1-tailed)	KLB	.	.000
	HARGA	.000	.
N	KLB	277	277
	HARGA	277	277

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Lebih jelasnya, pada angka yang didapatkan dalam nilai *sig.* di tabel *correlation* tertera angka 0,000. Ketentuan yang dipakai adalah jika angka *sig.* kurang dari ( $<$ ) dari 0,05 maka hubungan yang ada adalah sangat signifikan. Dengan mengacu pada acuan interpretasi tersebut, maka angka 0,000  $<$  (lebih kecil) dari 0,05 yang berarti bahwa hubungan yang ada antara KLB dan harga lahan ada dan hubungan di antaranya sangat signifikan.

Untuk menghitung besarnya pengaruh harga lahan dengan KLB, dapat menggunakan angka *R square* (angka korelasi yang dikuadratkan). Dalam tabel *model summary* dari regresi sederhana harga lahan terhadap KLB, *R square* atau biasa disebut juga koefisien determinasi yang dihasilkan adalah 0,054 atau sama dengan 5,4%. Angka tersebut mempunyai arti bahwa sebesar 5,4% persebaran pengaruh harga lahan di koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi dapat dijelaskan dengan menggunakan variabel yang ada, sedangkan sisanya sebesar 94,6% dijelaskan dengan menggunakan alasan lain di luar variabel harga lahan dan KLB. Jika dibandingkan dengan analisis yang telah dilakukan sebelumnya antara harga lahan terhadap KDB, maka KLB dianggap lebih dipengaruhi harga lahan dibandingkan KDB berdasarkan proporsi *R square*-nya. Di luar kedua variabel intensitas pemanfaatan lahan tersebut

**TABEL V**  
**MODEL SUMMARY**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.233 <sup>a</sup>	.054	.051	.39745	1.933

a. Predictors: (Constant), HARGA

b. Dependent Variable: KLB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Analisis regresi linier sederhana yang dilakukan antara harga lahan terhadap KLB juga menghasilkan tabel *anova*. Didasarkan pada tabel *anova*, didapatkan angka *sig.* sebesar 0,000. Angka tersebut kurang dari (<) ketentuan sebesar 0,005 sehingga  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima. Dengan  $H_0$  ditolak, maka artinya adalah ada hubungan linier antara harga lahan dengan KLB. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa KLB sebagai aspek intensitas pemanfaatan lahan dianggap dipengaruhi harga lahan lokasi di koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi.

**TABEL VI**  
**HASIL SIGNIFIKANSI ANOVA**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.500	1	2.500	15.824	.000 <sup>a</sup>
	Residual	43.440	275	.158		
	Total	45.939	276			

a. Predictors: (Constant), HARGA

b. Dependent Variable: KLB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dari hasil yang telah didapat setelah dilakukan regresi didapat kesimpulan bahwa ada hubungan pengaruh harga lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan KLB. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yang mengatakan bahwa semakin banyaknya tingkat bangunan suatu gedung mengakibatkan semakin tingginya nilai koefisien ini, sehingga dengan semakin tingginya nilai tersebut dianggap dipengaruhi oleh tinggi rendahnya nilai harga lahan.

### 3. Analisis Pengaruh Harga Lahan dengan garis Sempadan Bangunan

Berdasarkan tabel korelasi antara harga lahan dan GSB, dapat dilihat angka *sig.* yang terbentuk adalah sebesar 0,000. Ketentuan yang dipakai adalah jika angka *sig.* < (kurang dari) 0,05 maka hubungan yang ada adalah sangat signifikan. Berdasarkan analisis regresi yang dihasilkan, dari tabel korelasi tersebut, angka 0,000 < (kurang dari) 0.05 yang berarti bahwa hubungan yang ada antara harga lahan dan GSB signifikan. Lebih spesifik lagi, dapat dikatakan bahwa terdapat hubungan antara harga lahan terhadap besar GSB di koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi.

**TABEL VII**  
**KORELASI GSB DENGAN HARGA LAHAN**

		GSB	HARGA
Pearson Correlation	GSB	1.000	-.333
	HARGA	-.333	1.000
Sig. (1-tailed)	GSB	.	.000
	HARGA	.000	.
N	GSB	277	277
	HARGA	277	277

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dalam tabel *model summary* dari regresi sederhana harga lahan terhadap GSB, untuk menghitung besarnya pengaruh harga lahan dengan GSB, dapat menggunakan angka *R square* (angka korelasi yang dikuadratkan). Angka *R square* biasa disebut juga koefisien determinasi yang terbentuk dari *model summary* adalah 0,089 atau sama dengan 8,9%. Angka tersebut mempunyai arti bahwa sebesar 8,9% persebaran pengaruh harga lahan di koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi dapat dijelaskan dengan menggunakan variabel GSB dengan harga lahan. Sisanya sebesar 91,1% dijelaskan dengan menggunakan alasan lain diluar variabel harga lahan dan GSB yang bisa jadi merupakan variabel lain di luar variabel penelitian. Dengan proporsi seperti tersebut, maka dapat dikatakan masih banyak variabel di luar substansi harga lahan yang juga mempengaruhi intensitas pemanfaatan lahan seperti GSB di koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL VIII**  
**MODEL SUMMARY**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.333 <sup>a</sup>	.111	.107	6.78008	1.376

a. Predictors: (Constant), HARGA

b. Dependent Variable: GSB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Didasarkan pada tabel *anova* antara harga lahan dengan GSB yang juga dihasilkan dari analisis regresi linier sederhana, didapatkan angka *sig.* sebesar 0,000. Angka tersebut < (lebih kecil dari) ketentuan sebesar 0,05 sehingga dengan melihat acuan angka signifikansi penelitian yang telah disebutkan sebelumnya, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima. Artinya, terdapat hubungan antara variabel harga lahan dengan GSB. Dengan kata lain, GSB sebagai salah satu aspek intensitas pemanfaatan lahan dianggap dapat dipengaruhi harga lahan pada suatu lokasi di koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL IX**  
**HASIL SIGNIFIKANSI ANOVA**

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1573.713	1	1573.713	34.234	.000 <sup>a</sup>
	Residual	12641.615	275	45.970		
	Total	14215.329	276			

a. Predictors: (Constant), HARGA

b. Dependent Variable: GSB

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Adanya hubungan yang terjadi pada hubungan antara harga lahan dengan GSB dikarenakan adanya beberapa alasan. Alasan yang paling jelas adalah pada bangunan yang berada pada koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto hanya memiliki GSB 15 meter, karena pada koridor tersebut sebagian besar bangunannya berupa ruko yang langsung berbatasan dengan jalur pejalan kaki dan tidak memiliki tempat parkir. Namun setelah melewati koridor tersebut lebar GSB semakin panjang seiring dengan semakin jauh jarak dari pusat kota. Hal ini berbanding lurus dengan pola harga lahan yang berada di koridor Jalan Mgr.

Sugiopranoto-Siliwangi sehingga menciptakan adanya hubungan diantara keduanya.

#### 4. Analisis Mini Peak pada Persimpangan Jalan Di Wilayah Studi

Berdasarkan data yang telah didapatkan dari hasil survei yang telah dilakukan pada sepanjang koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi tidak ditemukan adanya kenaikan harga lahan yang melonjak pada persimpangan jalan sesuai dengan teori Brian Berry. Sehingga dapat dikatakan bahwa teori Brian Berry tidak terbukti pada koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi. Seperti yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, harga lahan yang ada pada koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi cenderung menurun dari harga lahan yang mahal ke harga lahan yang lebih murah seiring lokasi yang menjauh dari pusat kota, atau dengan kata lain dari Mgr. Sugiopranoto ke arah Siliwangi.

Penjelasan teori yang yang ditemukan oleh Brian Berry mengenai *mini peak* yang ada pada wilayah studi ini ditemukan pada persimpangan jalan di Bundaran Kalibanteng dan Puri Anjasmoro. Jika dilihat pada wilayah studi, harga lahan yang ada pada wilayah tersebut tidak mengalami pelonjakan seperti teori yang dikemukakan oleh Berry. Hal ini mengakibatkan tidak terbuktinya teori Berry pada persimpangan tersebut. Alasan tidak terbuktinya teori tersebut adalah karena pada persimpangan yang ada memiliki kelas jalan yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan jalan yang memotongnya. Seperti yang telah diketahui kelas jalan pada koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi merupakan arteri kolektor primer, sedangkan jalan yang memotong adalah jalan dengan kelas jalan kolektor sekunder. Apabila persimpangan yang memotong kelas jalannya lebih tinggi maka akan terjadi pelonjakan harga lahan karena aksesibilitasnya lebih mudah dari jalan yang kelas jalannya lebih rendah menuju jalan yang kelasnya lebih tinggi.

#### KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

##### Kesimpulan

Dari penelitian mengenai pengaruh harga lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan di Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi didapatkan beberapa hal temuan, antara lain:



1. Harga lahan yang paling tinggi adalah harga lahan pada daerah yang terletak paling dekat dengan pusat kota, sedangkan semakin jauh dari pusat kota maka harga lahan juga akan semakin menurun.
2. KDB memiliki pengaruh terhadap harga lahan dikarenakan adanya fungsi lahan dan bangunan yang menempati petak lahan tersebut. Meskipun besaran KDB dapat dikatakan cukup acak, semakin dekat jarak lokasi dengan pusat kota pemanfaatan KDB nya semakin maksimal karena sebaran intensitas, bahkan bangunan termahal di wilayah studi senilai Rp 13.807.00,00 tiap meter persegi hanya memiliki KDB sebesar 61% dari ketentuan maksimal 80%.
3. KLB adalah aspek intensitas pemanfaatan lahan yang juga mempengaruhi harga lahan, hal ini dikarenakan semakin terbatasnya pembangunan secara menyamping atau horizontal sehingga pembangunan yang dilakukan adalah dengan cara pembangunan keatas untuk mengoptimalkan masing-masing fungsi lahan yang ditempatinya.
4. GSB merupakan contoh lain dari intensitas pemanfaatan lahan yang mempengaruhi harga lahan. Semua bangunan yang ada pada koridor jalan ini semua memiliki besaran yang cukup acak mulai dari 11 meter jika diukur dari as jalan sampai bangunan terluar, namun sebagian besar panjangnya bertambah semakin jauh dari pusat kota sehingga menimbulkan adanya pengaruh terhadap harga lahan.
5. Teori yang dikemukakan Berry (1963) mengenai *mini peak* mengenai harga lahan yang berlaku untuk persimpangan jalan tidaklah berlaku pada harga lahan koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi. Persimpangan yang ada pada koridor Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi yaitu Puri Anjasmoro dan Bundaran Kalibanteng. Pada kedua persimpangan tersebut memiliki kelas jalan yang lebih tinggi dibandingkan jalan yang memotongnya sehingga harga lahannya tidak dipengaruhi atau tidak berubah karena adanya persimpangan tersebut.

6. Harga lahan yang memiliki karakteristik tertentu seperti Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) dan sekitar sempadan Sungai Banjir Kanal Barat adalah sama dengan yang lainnya. Adanya peraturan maksimal ketinggian untuk mendirikan bangunan ternyata tidak mempengaruhi harga lahan. Berdasarkan data dari BPN, harga lahan dipengaruhi berdasarkan kemudahan aksesibilitas.

Berdasarkan rangkuman temuan sebelumnya, dapat dikatakan bahwa penelitian ini sudah menjawab tujuan, yaitu untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana pengaruh intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan dalam kawasan koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Kota Semarang. Dalam proses pencapaian tujuan tersebut, sasaran-sasaran penelitian juga telah dilakukan dengan mengkaji data harga lahan dan variabel intensitas pemanfaatan lahan dan mencari korelasi antar variabel-variabel yang ada antara harga lahan dengan aspek intensitas pemanfaatan lahan meliputi KDB, KLB, dan GSB.

Intensitas pemanfaatan lahan yang ada di koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi baik Besaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien lantai Bangunan (KLB) maupun Garis Sempadan Bangunan memiliki pengaruh terhadap harga lahan. Selanjutnya, tidak ditemukan adanya hasil yang sesuai dengan teori *mini peak* yang dikemukakan oleh Berry (1963). Harga lahan pada kawasan dengan karakteristik tertentu seperti Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) dan sempadan Sungai Banjir Kanal Barat sama dengan lahan yang ada disekitarnya, artinya karakteristik tersebut tidak memiliki pengaruh terhadap harga lahan.

Dapat disimpulkan dari penelitian ini bahwa intensitas pemanfaatan lahan terbukti dapat dipengaruhi oleh harga lahan di suatu kawasan. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, *trend* pembangunan vertikal dan horizontal cukup menjadi alasan KDB, KLB dan GSB menjadi variabel yang memiliki korelasi dengan harga lahan. Dengan adanya harga lahan yang mahal namun luas yang semakin terbatas di pusat kota, pemilik lahan mengerti bagaimana memaksimalkan pemanfaatan lahannya yaitu dengan

### Rekomendasi

Adapun rekomendasi dari hasil penelitian yang dilakukan terbagi menjadi dua, yakni rekomendasi terhadap pemerintah dan terhadap wilayah penelitian.

#### 1. Rekomendasi Bagi Kebijakan Pemerintah

Rekomendasi yang dapat penulis berikan untuk pihak pemerintah adalah dengan adanya penelitian ini diharapkan pihak pemerintah dapat lebih memberikan perhatian tentang penilaian tersendiri terhadap besaran intensitas pemanfaatan lahan Koefisien Lantai Bangunan. Dengan semakin padatnya lahan yang digunakan pada pusat kota yang mengakibatkan sempitnya lahan pembangunan yang bersifat menyamping maka pilihan lain yang tepat adalah dengan adanya pembangunan bangunan yang lebih bersifat ke atas. Diharapkan juga dengan adanya aturan yang lebih spesifik yang mengatur besaran KLB maka diharapkan juga adanya kesesuaian dengan harga lahan yang akan diterapkan sehingga meminimalisir adanya monopoli harga lahan oleh pihak-pihak tertentu. Dengan adanya kebijakan yang lebih mengatur maka diharapkan masyarakat yang tinggal pada wilayah tersebut mendapat kemudahan dalam mengembangkan propertinya sendiri.

#### 2. Rekomendasi terhadap Wilayah Penelitian

Rekomendasi yang dapat diberikan oleh penulis terhadap wilayah studinya adalah dengan lebih memaksimalkan intensitas pemanfaatan lahan sesuai aturan yang berlaku sehingga dalam pemanfaatan kegiatan yang bersifat ekonomi dapat dimaksimalkan. Hal ini dikarenakan mengingat semakin sempitnya lahan pada pusat kota dan juga semakin mahalnya harga lahan jika semakin mendekati pusat kota.

#### Kelemahan dan Usulan Studi Lebih Lanjut

Penelitian mengenai pengaruh intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan di koridor Jl. Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi ini memiliki beberapa kelemahan yang menjadikan hasil dari penelitian ini terbatas, kelemahan yang ada antara lain :

- Kesulitan dalam mencari data harga transaksi lahan yang sesungguhnya. Hal ini

membuat peneliti akhirnya menggunakan harga lahan BPN yang penentuan harganya dilakukan per blok. Selain itu juga kesulitan dalam mencari tahu nilai transaksi lahan dikarenakan oleh ketidaktahuan karyawan di fungsi-fungsi perdagangan dan jasa mengenai besaran intensitas pemanfaatan lahan ataupun harga lahan yang berada di tempat pada saat survey dilakukan.

- Wilayah studi hanya terbatas pada koridor. Walaupun dalam penelitian ini sudah terbukti bahwa terdapat pengaruh antara harga lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan namun hanya berlaku pada satu bangunan dari sisi jalan. Akan lebih baik apabila studi yang lebih lanjut mengambil wilayah studi yang luas tidak hanya koridor sehingga hasilnya dapat dijelaskan pada wilayah yang lebih luas.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2008. *Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Alonso, W. 1964. *Location And Land Use*. Cambridge: Harvard University Press.
- Arahan Intensitas Bangunan.[Online]. Tersedia di: <http://kuliaharsitektur.blogspot.com/feeds/690803146385928624/>. Diakses pada 6 Agustus 2011.
- Ardhityatama, Benino Indra. 2011. "Pengaruh Harga Lahan terhadap Intensitas Pemanfaatan Ruang di Jalan Ahmad Yani-Brigjen Katamso." Tugas akhir tidak diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- Basuki, Sulistyio. 2010. *Metode Penelitian*. Jakarta : Penaku
- Bintarto, R. 1968. *Geografi Sosial*. Yogyakarta: U.P. Spring.
- Budianto, Bambang. 2008. *Penilaian Tanah: Penilaian Appraisal Property*. [Online]. Tersedia di [http://bambang77001.blogspot.com/2008\\_05\\_18\\_archive.html](http://bambang77001.blogspot.com/2008_05_18_archive.html). Diakses pada tanggal 31 Oktober 2011.
- Chapin, F Stuart dan Edward J. Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*. Chicago: University of Illinois Press

Pengaruh Harga Lahan terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Semarang  
Djojodipuro, M. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta: LP-FEUI.

Drabkin, Haim Darin. 1977. *Land Policy And Urban Growth*. Ney York: Pergamon Press

Jamulya, dan Suratman. 1983. *Geografi Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.

*Pengertian Lahan*. [Online]. Tersedia di: [http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/JUR.\\_PEND.\\_GEOGRAFI/196006151988031-JUPRI/LAHAN.pdf](http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/JUR._PEND._GEOGRAFI/196006151988031-JUPRI/LAHAN.pdf). Diakses pada 6 Agustus 2011.

*Peraturan Daerah Kota Semarang No 6 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota I (Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan) Tahun 2000-2010*. Badan Perencanaan Daerah Kota Semarang, 2004.

*Peraturan Daerah Kota Semarang No 6 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota III (Kecamatan Semarang Utara dan Kecamatan Semarang Barat) Tahun 2000-2010*. Badan Perencanaan Daerah Kota Semarang, 2004.

*Peraturan menteri Pekerjaan Umum No 06/PRT/M/2007 Tanggal 16 maret 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan*. Pemerintah Republik Indonesia.

Ricardo, David. 1821. *The Principles of Political Economy and Taxation*. Kithener: Batoche Books

Samuelson dan Nordhaus. 2005. *Economies*. Edisi 18

Tim Ajar UNDIP. 2010. *Pedoman Buku Ajar Metode Analisis Perencanaan*. Semarang: JPWK.

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*. 2002. Pemerintah Republik Indonesia.

Von Thunen, Geografer Penemu Teori Lokasi Modern. [Online]. Tersedia di: <http://www.geografiana.com/dunia/pelajar/von-thunen-teori-lokasi-modern>

Wahyuningsih, Menik. 2008. "Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta." Tugas Akhir tidak diterbitkan Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota,

Guntur Aditya Purbalangi

Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.

Widodo, T. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Surakarta: UNS Press.

Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.